

*Notaio Mariangela Pasquini*  
*Studio Notarile Pasquini*

**RELAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE VENTENNALE**

relativa alle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di **Roma (RM)**, **Via Abbateggio**, e precisamente:

**A) n. 7 (sette) cantine** facenti parte – nell'ambito del complesso immobiliare costituito da due fabbricati, denominati Edificio "A" ed "Edificio B", avente accesso dai civici n.ri 9, 9/A, 11, 13, 13/A, 15, 17 e 19 di Via Abbateggio - del **fabbricato denominato "Edificio A", avente accesso dal civico n. 19 di Via Abbateggio**, e precisamente:

- **cantina** posta al piano **secondo sottostrada**, distinta con il numero **interno uno (int. 1)**, della consistenza catastale di mq. 6 (sei);

identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

**foglio 669, particella 4737, sub. 44**, z.c. 6, cat. C/2, cl. 9, consistenza mq. 6, superficie catastale totale mq. 8, Via Abbateggio n. 19, piano S-2, R.C. Euro 24,17;

- **cantina** posta al piano **secondo sottostrada**, distinta con il numero **interno due (int. 2)**, della consistenza catastale di mq. 6 (sei);

identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

**foglio 669, particella 4737, sub. 45**, z.c. 6, cat. C/2, cl. 9, consistenza mq. 6, superficie catastale totale mq. 8, Via Abbateggio n. 19, piano S-2, R.C. Euro 24,17;

- **cantina** posta al piano **secondo sottostrada**, distinta con il numero **interno tre (int. 3)**, della consistenza catastale di mq. 9 (nove);

identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

**foglio 669, particella 4737, sub. 46**, z.c. 6, cat. C/2, cl. 9, consistenza mq. 9, superficie catastale totale mq. 10, Via Abbateggio n. 19, piano S-2, R.C. Euro 36,26;

- **cantina** posta al piano **secondo sottostrada**, distinta con il numero **interno sette (int. 7)**, della consistenza catastale di mq. 11 (undici);

identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

**foglio 669, particella 4737, sub. 50**, z.c. 6, cat. C/2, cl. 9, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 13, Via Abbateggio n. 19, piano S-2, R.C. Euro 44,31;

- **cantina** posta al piano **secondo sottostrada**, distinta con il numero **interno otto (int. 8)**, della consistenza catastale di mq. 12 (dodici);

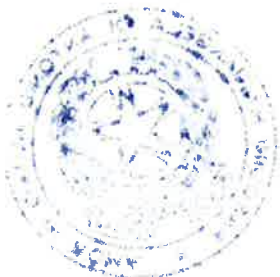
identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

**foglio 669, particella 4737, sub. 51**, z.c. 6, cat. C/2, cl. 9, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 13, Via Abbateggio n. 19, piano S-2, R.C. Euro 48,34;

- **cantina** posta al piano **secondo sottostrada**, distinta con il numero **interno nove (int. 9)**, della consistenza catastale di mq. 9 (nove);

identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

**foglio 669, particella 4737, sub. 52**, z.c. 6, cat. C/2, cl. 9, consistenza mq. 9, superficie catastale totale mq. 11, Via Abbateggio n. 19, piano S-2, R.C. Euro 36,26;



Notaio Mariangela Pasquini  
00198 Roma – Via Emilio de' Cavalieri 11  
Tel. +39 06 8411956 r.a. Fax +39 068554074  
P. iva 12255361003  
E mail: studio@studionotarilepasquini.it



*Notaio Mariangela Pasquini*  
*Studio Notarile Pasquini*

- **cantina** posta al piano **secondo sottostrada**, distinta con il numero **interno nove (int. 9)**, della consistenza catastale di mq. 13 (tredici);

identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

**foglio 669, particella 4737, sub. 53**, z.c. 6, cat. C/2, cl. 9, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 15, Via Abbateggio n. 19, piano S-2, R.C. Euro 52,37.

Si precisa che il fabbricato denominato “Edificio A” (di cui sono parte le n. sette cantine sopra descritte) insiste su area identificata in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1021, particella 4737, ente urbano di mq. 2241 (già particella 3959, giusta tipo mappale per nuova costruzione n. 545078.1/2010 del 5 ottobre 2010 prot. n. RM0545078);

(di seguito le “**Cantine**”);

**B) terreno** (limitrofo alla suddetta area censita con la particella 4373) della superficie catastale di mq. 130 (centotrenta);

identificato in Catasto Terreni del Comune di Roma come segue:

**sezione C, foglio 669, particella 3807**, qualità seminativo, classe 3, ha 00 are 01 ca 30, R.D. Euro 1,21, R.A. Euro 0,50;

(la detta particella 3807 già particella 2750, giusta frazionamento n. 754134.1/2004 del 28 ottobre 2004 prot. n. RM07584134);

(di seguito il “**Terreno**” e, unitamente alle Cantine, gli “**Immobili**”).

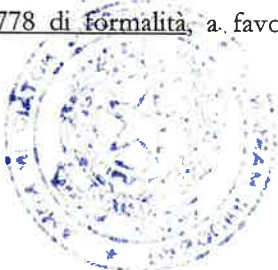
La sottoscritta **Mariangela Pasquini**, Notaio in Roma, con studio in Via Emilio de' Cavalieri n. 11, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, consultati nel ventennio in via telematica i Registri Immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 e Servizi Catastali di Roma

**dichiara**

**a) che gli Immobili risultano essere, alla data del 9 novembre 2023, di piena proprietà di:**

“**APPALTI CIRF – S.R.L.**”, con sede in Roma (RM), Via Siculiana n. 59, capitale sociale Euro 110.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro Imprese di Roma al numero **01562260586**, anche di codice fiscale, partita I.V.A. 01006771008, R.E.A. n. RM-403217;

società dichiarata fallita giusta sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale Ordinario di Roma – Sezione Fallimentare in data 23 dicembre 2019 rep. 897/2019, trascritta a Roma 1 in data 20 marzo 2020 al n. 22778 di formalità, a favore di “**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI APPALTI CIRF** -



Notaio Mariangela Pasquini  
00198 Roma – Via Emilio de' Cavalieri 11  
Tel. +39 06 8411956 r.a. Fax +39 068554074  
P. ivà 12255361003  
E mail: studio@studionotarilepasquini.it



*Notaio Mariangela Pasquini*  
*Studio Notarile Pasquini*

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" (senza sede e codice fiscale) e contro "APPALTI CIRF - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" (con sede in Roma e codice fiscale 01562260586), senza indicazione degli immobili;

**b) che presso il competente Catasto, alla data del 9 novembre 2023, gli Immobili risultano intestati a:**  
"APPALTI CIRF S.R.L.", con sede in Roma e codice fiscale 01006771008;

per la proprietà 1/1;

a tal riguardo si precisa che Pindicata intestazione catastale è errata, in quanto il numero ivi indicato come codice fiscale corrisponde, in realtà, alla partita I.V.A. dell'indicata società, anziché al suo codice fiscale (01562260586) come dovuto; errore conseguente all'errore occorso nell'infra citato atto di permuta a rogito del Notaio Elvira Bellelli di Roma rep. n. 51456/13494, recante acquisto di quanto qui in oggetto in capo alla detta "APPALTI CIRF S.R.L.", in cui, infatti, è stato erroneamente indicato il numero di codice fiscale di quest'ultima come "01006771008" (coincidente, invece, con la partita I.V.A.), in luogo del corretto 01562260586;

3

**c) che, alla data del 9 novembre 2023, gli Immobili risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti iscrizione e trascrizione:**

- ipoteca volontaria iscritta a Roma 1 in data 6 settembre 2010 al n. 25186 di formalità, a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA" (con sede in Roma e codice fiscale 01275240586) e contro la società "APPALTI CIRF S.R.L." (con sede in Roma e codice fiscale 01562260586), debitore ipotecario, per Euro 5.400.000,00, a garanzia di un finanziamento di originari Euro 2.700.000,00 concesso alla detta società con atto a rogito del Notaio Elvira Bellelli di Roma in data 2 settembre 2010 rep. n. 59614/17734, gravante sul terreno censito al Catasto Terreni di Roma, sezione C, foglio 669, particella 3807 (qui in oggetto);

- sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Roma 1 in data 20 marzo 2020 al n. 22778 di formalità, a favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI APPALTI CIRF - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" (senza sede e codice fiscale) e contro "APPALTI CIRF - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" (con sede in Roma e codice fiscale 01562260586), giusta sentenza emessa dal Tribunale Ordinario di Roma – Sezione Fallimentare in data 23 dicembre 2019 rep. 897/2019, senza indicazione degli immobili;

**nonché fatta eccezione per le seguenti trascrizioni relative a vincoli di natura urbanistica:**

- atto d'obbligo trascritto a Roma 1 in data 5 dicembre 2007 al n. 96619 di formalità a favore del Comune di Roma (con sede in Roma e codice fiscale 02438750586) e contro la società "APPALTI CIRF S.R.L." (con sede in Roma e codice fiscale 01562260586), giusta atto a rogito del Notaio Elvira Bellelli di Roma in data 3 dicembre 2007 rep.



Notaio Mariangela Pasquini  
00198 Roma – Via Emilio de' Cavalieri 11  
Tel. +39 06 8411956 r.a. Fax +39 068554074  
P. iva 12255361003  
E mail: studio@studionotarilepasquini.it





*Notaio Mariangela Pasquini*  
*Studio Notarile Pasquini*

n. 55602/15495, stipulato ai fini del rilascio del titolo autorizzativo per l'edificazione, sull'infra indicato terreno, del complesso immobiliare (a destinazione residenziale) di cui sono parte le Cantine; gravante (unitamente a maggior consistenza) sul terreno censito al Catasto Terreni di Roma, sezione C, foglio 669, particelle 3959 (attuale particella 4737 qui in oggetto) e particella 3807 (qui in oggetto);  
- atto d'obbligo trascritto a Roma 1 in data 9 gennaio 2008 al n. 1467 di formalità a favore del Comune di Roma (con sede in Roma e codice fiscale 02438750586) e contro la società "APPALTI CIRF S.R.L." (con sede in Roma e codice fiscale 01562260586), giusta atto a rogito dello stesso Notaio Elvira Bellelli di Roma in data 17 dicembre 2007 rep. n. 55672/15542, integrativo dell'atto d'obbligo suindicato; gravante (unitamente a maggior consistenza) sul medesimo terreno censito al Catasto Terreni di Roma, sezione C, foglio 669, particelle 3959 (attuale particella 4737 qui in oggetto) e particella 3807 (qui in oggetto);

**d) che il quadro sinottico della proprietà al ventennio degli Immobili in capo al soggetto indicato alla precedente lettera a) è il seguente:**

in data 28 luglio 2005 con atto di permuta a rogito del Notaio Elvira Bellelli di Roma rep. n. 51456/13494, trascritto a Roma 1 in data 4 agosto 2005 al n. 64866 di formalità, il Signor **GIACOMETTI Romualdo** (come sopra generalizzato) ha ceduto, a titolo di permuta, unitamente a maggior consistenza, alla società "APPALTI CIRF S.R.L." (con sede in Roma e codice fiscale ivi erroneamente indicato come "01006771008"), la piena proprietà del terreno censito al Catasto Terreni di Roma, sezione C, foglio 669, particella 3959 (attuale particella 4737 su cui è stato dalla detta "APPALTI CIRF S.R.L." edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte le n. 7 cantine qui in oggetto) e particella 3807 (qui in oggetto);

si precisa che, telematicamente, non è stato possibile reperire il titolo di provenienza delle dette particelle (particelle 4737 e 3807) in capo al suddetto Signor GIACOMETTI Romualdo, presumibilmente in quanto titolo di provenienza di data anteriore alla data di "telematizzazione" della competente Conservatoria di Roma 1 (anno 1973);

**e) che nel ventennio non sono stati rilevati passaggi di proprietà per donazione o per successione.**

Indi, giusta quanto sopra indicato, **si rilevano le seguenti criticità:**

- (i) occorre procedere alla rettifica dell'intestazione catastale degli Immobili, al fine di ivi far risultare il corretto numero di codice fiscale della società intestataria "APPALTI CIRF S.R.L.", atteso che risulta ivi indicato, quale codice fiscale, il numero della partita I.V.A. (01006771008), anziché il numero del codice fiscale (01562260586);



Notaio Mariangela Pasquini  
00198 Roma – Via Emilio de' Cavalieri 11  
Tel. +39 06 8411956 r.a. Fax +39 068554074  
P. iva 12255361003  
E mail: studio@studionotarilepasquini.it



*Notaio Mariangela Pasquini*  
*Studio Notarile Pasquini*

- (ii) occorre procedere alla rettifica di tutti i sopra citati atti di provenienza, al fine di ivi far risultare il corretto numero di codice fiscale della società intestataria "APPALTI CIRF S.R.L.", atteso che risulta ivi indicato, quale codice fiscale, il numero della partita I.V.A. (01006771008), anziché il numero del codice fiscale (01562260586); a tal riguardo si precisa che alla detta rettifica è possibile procedere, anche, mediante atto notarile unilaterale ex art. 59-bis della L. 16 febbraio 1913 n. 89, in forza del quale, peraltro, avrebbe luogo, anche, la rettifica dell'intestazione catastale degli Immobili di cui al precedente numero (i).

**Inoltre, in aggiunta a quanto sopra, si rileva e precisa quanto segue:**

Presso il Catasto Terreni del Comune di Roma risulta intestato alla società "APPALTI CIRF S.R.L." (con sede in Roma e codice fiscale 01006771008), anche, il seguente terreno:

terreno sito in Roma, della superficie catastale di mq. 368 (trecentosessantotto), sezione C, foglio 669, particella 3804, qualità seminativo, classe 3, ha 00 are 03 ca 68, R.D. Euro 3,42, R.A. Euro 1,43.

terreno che, tuttavia, all'esito dell'analisi delle risultanze della competente Conservatoria di Roma 1, è risultato che, in realtà, non è di proprietà della detta società, atteso che:

- in data 13 dicembre 2004 con atto di compravendita a rogito del Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma rep. n. 100618/36694, trascritto a Roma 1 in data 5 gennaio 2005 al n. 1073 di formalità, il Signor GIACOMETTI Romualdo [nato ad Arcevia (AN) il 5 giugno 1935 e codice fiscale GCM RLD 35H05 A336Z] ha venduto alla società "APPALTI CIRF S.R.L" (con sede in Roma e codice fiscale ivi erroneamente indicato come "01006771008"), unitamente a maggior consistenza [terreni censiti al foglio 669, particelle 3802, 3803 e 3830 (fabbricato rurale)], la piena proprietà del terreno censito al Catasto Terreni di Roma, sezione C, foglio 669, particella 3804;

- in data 28 luglio 2005 con atto di compravendita a rogito del Notaio Elvira Bellelli di Roma rep. n. 51454/13492, trascritto a Roma 1 in data 4 agosto 2005 al n. 64865 di formalità, i suddetti GIACOMETTI Romualdo (come sopra generalizzato) e "APPALTI CIRF S.R.L." (con sede in Roma e codice fiscale ivi erroneamente indicato come "01006771008") hanno rettificato il sopra citato atto a rogito del Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma in data 13 dicembre 2004 rep. n. 100618/36694, ai fini dell'esatta indicazione degli identificativi catastali degli immobili ivi trasferiti e precisamente "foglio 669, particelle 3801, 3802, 3803 e 830 fabbricato rurale" (non oggetto della presente relazione), in luogo di "foglio 669, particelle 3804, 3802, 3803 e 3830);

e, pertanto, all'esito di detta rettifica, la particella 3804 non risulta più inclusa nel sopra citato atto di compravendita a rogito del Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma in data 13 dicembre 2004 rep. n. 100618/36694 e, quindi, non è di titolarità della società "APPALTI CIRF S.R.L."

**Roma, 10 novembre 2023**

Notaio Mariangela Pasquini  
00198 Roma – Via Emilio de' Cavalieri 11  
Tel. +39 06 8411956 r.a. Fax +39 068554074  
P. iva 12255361003  
E mail: studio@studionotarilepasquini.it



